

**T.C.**  
**YARGITAY**  
**18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 2003/2472**  
**K. 2003/3083**  
**T. 15.4.2003**

- **KAT MÜLKİYETİNE TABİ TAŞINMAZDAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMDE YAPILMASI YASAK OLAN İŞLER ( Röntgen MR Görüntüleme Merkezi Niteliğindeki İşyerinin Muayenehane Niteliğinde Olup Olmadığının Bilirkişiye Tesbit Ettirilmesi Gereği )**
- **MANYETİK REZONANS VE RÖNTGEN GÖRÜNTÜLEME MERKEZİ NİTELİĞİNDEKİ İŞYERİ ( Muayenehane Niteliğinde Olup Olmadığının ve Yapılması Yasak İşlerden Olup Olmadığının Bilirkişi İncelemesi Yaptırılarak Tesbiti Gereği )**
- **MUAYENEHANE NİTELİĞİNİN BİLİRKİŞİ VASITASIYLA ARAŞTIRILMASI GEREĞİ ( Manyetik Rezonans Görüntüleme Merkezi Olarak Kullanılan İşyerinin - Kat Maliklerinin Rahatsız Oldukları Gerekçesiyle Açtıkları Davada )**
- **BİLİRKİŞİ İNCELEMESİ YAPTIRILMASI GEREĞİ ( Manyetik Rezonans Görüntüleme Merkezi Olarak Kullanılan İşyerinin Muayenehane Niteliğinin Bulunup Bulunmadığının Tesbiti - Hastane ve Poliklinik Niteliğindeki İşyerlerinin Yapılması Yasak İşlerden Olması )**

634/m.18,24

1086/m.275

**ÖZET** : Kat Mülkiyeti Yasasının 24. maddesinin ilk fıkrasında, kütükte iş ve ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseselerin kurulması yasaklanmış ve dispanser, klinik, poliklinik, niteliğinde olmayan muayenehaneler bu yasak kapsamı dışında tutulmuştur. Aynı Yasanın 18. maddesinin ilk fıkrasında da kat malikleri, gerek bağımsız bölümleri, gerek eklentileri ve ortak yerleri kullanırken özellikle birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve yönetim planı hükümlerine uymakla karşılıklı olarak yükümlü kılınmışlardır. Yargıtay'ın kararlılık kazanmış uygulamalarında, sağlığa yönelik işler için kullanılan bağımsız bölümlerdeki bu faaliyetin dispanser, klinik ve poliklinik niteliğinde olup olmadığı, muayene faaliyeti niteliği taşıyıp taşımadığı ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde uzman bilirkişilere inceletirilerek bu konunun düzenlenecek raporla açıklığa kavuşturulması aranmaktadır. Hukuk Usulü Muhakemeleri Yasasının 275. maddesi hükmüne göre de çözümü özel ve teknik bir bilgiyi gerektiren hallerde mahkemece bilirkişinin oy ve görüşünün alınmasına karar verilmesi gerekmektedir. Hal böyle iken, mahkemece, özel ve teknik bilgi gerektiren bu konuda bilirkişi incelemesi yaptırılmadan dava konusu yerde yürütülen faaliyetin muayenehane olarak kabul edilemeyeceği sonucuna varılarak davanın kabulüne karar verilmiş olması usul ve yasaya uygun düşmemektedir.

**DAVA** : Dava dilekçesinde davalı şirketin Kat Mülkiyeti Yasasının 24. maddesi gereğince tahliyesi istenilmiştir. Mahkemece davanın kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davalı ve dahili davalı tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

**KARAR** : Davacı kooperatif tarafından açılan davada, davalı şirketin kullandığı dükkan nitelikli bağımsız bölümde yapılan röntgen, tomografi çekimi ve manyetik rezonans görüntüleme işlerinin Kat Mülkiyeti Yasasının 24. maddesinin birinci fıkrasında yasaklanan işlerden olduğu ve bu yerde kullanılan cihazların çevreye radyasyon yaydıkları gibi çıkardıkları aşırı gürültüden de davacı kooperatif üyelerinin kullanımında bulunan meskenlerde yaşayanların olumsuz şekilde etkilendiği ileri sürülerek davalı şirketin Sefakent Sitesi B Blok altında bulunan işyerindeki bu faaliyetinin önlenmesi için tahliyesine karar verilmesi istenilmiş, davacı kooperatif üyesi olan diğer davacıların 14.2.2001 tarihli katılım dilekçesinde de aynı istekler tekrarlanmıştır.

Yargılama aşamasında dava konusu bağımsız bölümü tapu maliki olarak kiraya veren Abdullah Kuş da davaya dahil edilmiştir.

Yerinde yaptırılan inceleme sonucunda fizik mühendisi, elektrik ve inşaat mühendisleri, makine mühendisi ile çevreci biyolog ve teknisyenden dört ayrı rapor alınmıştır.

Fizik mühendisinin raporunda sonuç olarak dava konusu laboratuvarın faaliyetinin devamında Radyasyon Güvenliği Tüzük ve Yönetmeliği açısından bir sakınca olmadığı bildirilmiş; inşaat ve elektrik mühendisinin müştereken verdiği raporda davalının kullandığı cihazlardan yayılan elektro-manyetik dalgaların dava konusu işyerinin üzerinde bulunan bağımsız bölümde ve diğerlerindeki elektronik ve elektrikli cihazların görüntülerini etkilediği, arızalanmalarına sebep olduğu ve bunların doğru çalışmadıklarının tesbit edildiği, dava konusu manyetik rezonans odasındaki aletlerin çalıştırılarak yapılan incelemesinde etrafına büyük gürültü yayılmadığı görülmekle birlikte gece sessizliğinde en küçük bir gürültünün dahi kat maliklerini rahatsız edeceği gözönüne alınarak gerekli izolasyonunun yapılması gerektiği, ancak, titreşim yönünden problem oluşturacak herhangi bir durumun bulunmadığı kanaatine varıldığı belirtilmiş; makine mühendisi tarafından düzenlenen raporda röntgen makinalarının çalışırken ortama ses ve titreşim yaydıkları, yayılan sesin iyi bir izolasyonla kesilebileceği, ancak makinaların binaya vermiş olduğu titreşim ve ilettiği sesin kesilmesinin mümkün olmadığı, kullanılan cihazların yapısı, konumu, zararlı atıkları ( radyasyon ve kimyasal ) ve gürültü yönünden aynı binada oturan sağlıklı insanları ruh ve vücut sağlığı açısından tehdit ettiğinin gözardı edilmemesi gerektiği açıklanmış; çevreci bilirkişiler tarafından ölçülemeye dayalı olarak düzenlenen raporda ise dava konusu işyerinin üzerinde bulunan Hasan Sülün'e ait yatak odasında ölçülen gürültü değerinin katlanılabilir ölçü değerini 2, 6 d.BA. aştığı bu aşan ses düzeyinin izolasyon ile sınır değerlere indirilmesinin mümkün olduğu, ölçülen diğer değerlerin ise Gürültü Kontrol Yönetmeliğine uygun bulunduğu kanaatine yer verilmiştir.

**Mahkemece, söz konusu bilirkişi raporlarına dayanılarak dava konusu yerdeki makinaların çalışması esnasında çıkan gürültünün katlanabilirlik sınırını aştığı ve manyetik dalgalar yayarak elektronik aletlerin bozulmasına sebep olduğu, bunların giderilebileceği anlaşılmışsa da Kat Mülkiyeti Yasasının 24. maddesinin anagayrimenkulün kütükte mesken, iş ve ticaret yeri olarak gösterilen bir bağımsız bölümünde hastane, dispanser, klinik, poliklinik ve ecza laboratuvarı gibi müesseselerin kurulamayacağına amir olduğu ve bu yerin muayenehane olarak değerlendirilmesinin mümkün bulunmadığı gerekçesi ile davalı Esmar Eskişehir Manyetik Rezonans A.Ş'nin dava konusu işyerindeki faaliyetinin men edilmesine bunun için davalı tarafa 60 gün süre verilmesine karar verilmiştir.**

Anagayrimenkuldeki bir kısım bağımsız bölümlerin mülkiyeti ihtilafı olmakla birlikte davacı ile müdahil davacıların kullanımında olduğu dosya kapsamına göre sabit olduğundan, aktif husumet ehliyetinin yokluğuna dayalı temyiz itirazları yerinde görülmemiştir.

Ancak; Kat Mülkiyeti Yasasının 24 maddesinin ilk fıkrasında, kütükte iş ve ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümde hastane, dispanser, klinik poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseselerin kurulması yasaklanmış ve dispanser, klinik, poliklinik, niteliğinde olmayan

muayenehaneler bu yasak kapsamı dışında tutulmuştur. Aynı Yasanın 18. maddesinin ilk fıkrasında da kat malikleri, gerek bağımsız bölümleri, gerek eklentileri ve ortak yerleri kullanırken özellikle birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve yönetim planı hükümlerine uymakla karşılıklı olarak yükümlü kılınmışlardır.

Yargıtay'ın kararlılık kazanmış uygulamalarında, sağlığa yönelik işler için kullanılan bağımsız bölümlerdeki bu faaliyetin dispanser, klinik ve poliklinik niteliğinde olup olmadığı muayene faaliyeti niteliği taşıyıp taşımadığı ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde uzman bilirkişilere incelettilererek bu konunun düzenlenecek raporla açıklığa kavuşturulması aranmaktadır. Hukuk Usulü Muhakemeleri Yasasının 275. maddesi hükmüne göre de çözümü özel ve teknik bir bilgiyi gerektiren hallerde mahkemece bilirkişinin oy ve görüşünün alınmasına karar verilmesi gerekmektedir. Hal böyle iken, mahkemece, özel ve teknik bilgi gerektiren bu konuda bilirkişi incelemesi yaptırılmadan dava konusu yerde yürütülen faaliyetin muayenehane olarak kabul edilemeyeceği sonucuna varılarak davanın kabulüne karar verilmiş olması usul ve yasaya uygun düşmemektedir.

Ayrıca bu hususta yaptırılacak bilirkişi incelemesi sonucu dava konusu işyerinde gösterilen faaliyetin, yasanın yukarıda açıklanan 24. maddesinin ilk fıkrası kapsamı dışında kaldığının anlaşılması durumunda da makinaların gürültü, titreşim, elektro-manyetik dalgalar ve radyasyon yayılması suretiyle verdiği rahatsızlığın giderilmesi bakımından alınacak **önlemlerin neler olduğunun, nasıl alınacağını teker teker tesbit edilmesi ve bu önlemlerin alınması suretiyle, saptanan bu olumsuzlukların giderilmesine karar verilmesi gerekir.**

**SONUÇ** : Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428. maddesi gereğince **BOZULMASINA**, temyiz peşin harçlarının istek halinde temyiz edenlere iadesine, 15.4.2003 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**T.C.**  
**YARGITAY**  
**18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 1995/12965**  
**K. 1996/1312**  
**T. 8.2.1996**

- **ESKİ HALE GETİRME (Klinik Poliklinik Niteliğinde Olmayan Doktor Muayenehanelerinin Kat Mülkiyeti veya Kat İrtifakına Tabi Bir Anagayrimenkulün Bağımsız Bölümlerinde Açılabilmesi)**
- **KLİNİK NİTELİĞİNDE OLMAYAN DOKTOR MUAYENEHANELERİ (Muayenehanelerin Kat Mülkiyeti veya Kat İrtifakına Tabi Bir Anagayrimenkulün Bağımsız Bölümlerinde Açılabilmesi)**
- **KAT MALİKLERİNİN YÜKÜMLÜLÜĞÜ (Bağımsız Bölümlerini Eklenti ve Ortak Yerleri Kullanırken Birbirlerini Rahatsız Etmemek ve Birbirlerinin Haklarını Çiğnememek Zorunda Olmaları)**

**634/m.18,24,33**

**ÖZET** : Klinik, poliklinik niteliğinde olmayan doktor muayenehanelerinin, kat mülkiyeti veya kat irtifakına tabi bir anagayrimenkulün bağımsız bölümlerinde açılması mümkündür. Bu muayenehanenin "muayenehane" sözcüğünün tıpta ifade ettiği anlamı taşmaması gerekir.

Kat malikleri ve bağımsız bölümlerde kiracı veya başka bir sıfatla devamlı oturanlar bağımsız bölümlerini, eklenti ve ortak yerleri kullanırken birbirlerini rahatsız etmemek ve birbirlerinin haklarını çiğnememek zorundadırlar. Bu zorunluğa riayet edilmemesi halinde ilgililerin başvurusu üzerine hakim Kat Mülkiyeti Kanununun 33. maddesindeki müdahaleyi yapmak ve tedbirleri uygulamak durumundadır.

**DAVA** : Dava dilekçesinde eski hale getirme istenilmiştir. Mahkemece davanın reddi cihetine gidilmiş, hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

**KARAR** : Kat Mülkiyeti Kanununun 24. maddesinin 1. fıkrası hükmünde klinik, poliklinik niteliğinde olmayan doktor muayenehanelerinin, kat mülkiyeti veya kat irtifakına tabi bir anagayrimenkulün bağımsız bölümlerinde açılması mümkün görülüş ise de, bu muayenehanenin "muayenehane" sözcüğünün tıpta ifade ettiği anlamı taşmaması gerekir. Mahkemece yaptırılan her iki bilirkişi incelemeleri sonucunda düzenlenen raporlarda dava dilekçesindeki iddiaları kısmen doğrulayan biçimde, bağımsız bölümde kürtaj ve doğum dahil her türlü tıbbi müdahalenin yapıldığı izlenimini veren tesbitler yapılmıştır. "Muayene" sözcüğünün ifade ettiği kavram dışında mütalaa edildiği takdirde kürtaj ve doğum yaptırmanın sözü edilen 24. maddenin 1. fıkrası kapsamında olduğu anlamına gelir ki bu hususun kesin olarak belirlenmesi gerekir. Diğer taraftan Kat Mülkiyeti Kanununun 18. maddesi hükmüne göre kat malikleri ve bağımsız bölümlerde kiracı veya başka bir sıfatla devamlı oturanlar bağımsız bölümlerini, eklenti ve ortak yerleri kullanırken birbirlerini rahatsız etmemek ve birbirlerinin haklarını çiğnememek zorundadırlar. Bu zorunluğa riayet edilmemesi halinde ilgililerin başvurusu üzerine hakim Kat Mülkiyeti Kanununun 33.

maddesindeki müdahaleyi yapmak ve tedbirleri uygulamak durumundadır. Mahkemece, yukarıda 1. paragrafta sözü edilen hususlarda gerekirse uzman görüşüne başvurularak yapılan keşifteki tespitler ve şahit beyanları karşısında davalının bağımsız bölümünü "muayenehane" kavramı dışına taşıyacak biçimde kullanıp kullanmadığı saptanmalı, 2. paragraftaki husus dahi değerlendirilerek hasil olacak sonuca göre karar verilmelidir.

**SONUÇ :** Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.'nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 8.2.1996 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**T.C.  
YARGITAY  
HUKUK GENEL KURULU**

**E. 2004/18-476  
K. 2004/561  
T. 20.10.2004**

- **TAPUDA MESKEN OLARAK KAYITLI BAĞIMSIZ BÖLÜM ( Patoloji Laboratuvarı Olarak Kiraya Verilip İşyeri Olarak Kullanılmasının Yasaya Aykırılığı )**
- **BAĞIMSIZ BÖLÜM ( Tapuda Mesken Olarak Kayıtlı - Patoloji Laboratuvarı Olarak Kiraya Verilip İşyeri Olarak Kullanılmasının Yasaya Aykırılığı )**
- **TAHLİYE DAVASI ( Tapuda Mesken Olarak Kayıtlı Bağımsız Bölüm - Patoloji Laboratuvarı Olarak Kullanılmasının Yasak Kapsamında Mütalaa Edilmesi )**
- **MUAYENEHANE ( Yapılabilecek İşin Doğrudan Hasta Üzerinde Elle Veya Aletlerle Yapılan Sağlık Kontrolünü ve Operasyon Sayılamayacak Müdahaleleri İçerdiği - Tahliye Davası )**
- **LABORATUAR ( Anagayrimenkulün Kütükte Mesken İş Veya Ticaret Yeri Olarak Gösterilen Bağımsız Bölümünde Kurulamayacağını Kesin Yasak Olarak Öngörülmesi - Tahliye Davası )**

**634/m.24**

**ÖZET :** Anagayrimenkulün kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bölümünde hastahane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseselerin kurulamayacağı kesin yasak olarak öngörülmüş; dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehaneler bu hükmün dışında tutulmuştur. Yargıtay'ın yerleşmiş uygulamalarında, ecza laboratuvarı gibi sair laboratuvar çalışmaları da yasak kapsamında mütalaa edilmekte, yasak kapsamı dışında kalan ve muayenehanede yapılabilecek işin ise doğrudan hasta üzerinde elle veya aletlerle yapılan sağlık kontrolünü ve operasyon sayılamayacak müdahaleleri içerir nitelikte olması aranmaktadır. Buna göre, hastalardan alınan materyallerin laboratuvarında bir takım işlemlerden geçirilerek incelenmesi olgusu muayene işi olarak kabul edilemez.

**DAVA :** Taraflar arasındaki "Eski hale getirme ve Tahliye" davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; Adana 4.Sulh Hukuk Mahkemesince davanın reddine dair verilen 26.6.2003 gün ve 2002/790 E, 2003/905 K. sayılı kararın incelenmesi Davacı vekili tarafından istenilmesi üzerine, Yargıtay 18.Hukuk Dairesinin 30.10.2003 gün ve 2003/6780 E, 2003/8380 K. sayılı ilamı ile; ( ...Davada, tapuda mesken olarak kayıtlı bulunan bağımsız bölümün, maliki davalı tarafından göz hastalıkları uzmanı ve patoloji uzmanı olan diğer davalılara kiraya verilip işyeri olarak kullanılmasının yasaya aykırılık teşkil ettiği ileri sürülerek bu yerin doktor muayenehanesi ve laboratuvar olarak kullanılmasının önlenmesine ve kiracıların tahliyesine karar verilmesi istenilmiştir.

Yerinde yaptırılan inceleme sonucu düzenlenen üç kişilik bilirkişi kurulu raporunda, bu yerin göz hastalıkları uzmanı muayenehanesi ve de dışarıdan getirilen materyallerin değişik şekillerde incelendiği patoloji laboratuvarı olarak kullanıldığı ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. Ayrıca, hukukçu ve patoloji uzmanı olan iki bilirkişinin birlikte düzenledikleri raporda da "muayenehanede bulunan laboratuvarın, ecza laboratuvarı olmayıp hastalardan alınan doku örneklerinin tahlil ve tanısının yapıldığı bir yer olduğu belirtilmiş muayenehane amaçlı olarak

kullanılan dava konusu yer için kat maliklerinin rızasına gerek olmadığı" görüşünde oldukları bildirilmiştir.

Mahkemece bilirkişi raporlarındaki bu saptamalar esas alınarak göz hastalıkları uzmanının yanı sıra patoloji uzmanının bu yerde yaptığı laboratuvar çalışmasının da muayene niteliğinde olduğu kabul edilip davanın reddine karar verilmiştir.

Dava konusu anagayrimenkulün dosya içerisinde bulunan yönetim planında meskenlerin doktor muayenehanesi olarak kullanımını yasaklayan bir hüküm olmadığı gibi kat malikleri kurulunun bu konuda bir kararının varlığı da ileri sürülmemiş olduğundan göz hastalıkları uzmanı olan davalı yönünden verilen kararda bir isabetsizlik görülmemiştir.

Ancak, Kat Mülkiyeti Yasasının 24.maddesinin ilk fıkrasında anagayrimenkulün kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bölümünde hastahane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseselerin kurulamayacağı kesin yasak olarak öngörülmüş; dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehaneler bu hükmün dışında tutulmuştur. Yargıtay'ın yerleşmiş uygulamalarında, ecza laboratuvarı gibi sair laboratuvar çalışmaları da yasak kapsamında mütalaa edilmekte, yasak kapsamı dışında kalan ve muayenehanede yapılabilecek işin ise doğrudan hasta üzerinde elle veya aletlerle yapılan sağlık kontrolünü ve operasyon sayılamayacak müdahaleleri içerir nitelikte olması aranmaktadır. Buna göre, hastalardan alınan materyallerin laboratuvarında bir takım işlemlerden geçirilerek incelenmesi olgusu muayene işi olarak kabul edilemez.

Hal böyle iken bilirkişi raporlarında yerinde olmayan saptamaların ve laboratuvar işletme ruhsatını veren Sağlık Müdürlüğü'nün yazısındaki nitelendirme esas alınarak patoloji laboratuvarı yönünden de davanın reddine karar verilmiş olması doğru bulunmamıştır.

Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsizdir... ) gerekçesiyle bozularak dosya yerine geri çevrilmekle, yeniden yapılan yargılama sonunda, mahkemece önceki kararda direnilmiştir.

Hukuk Genel Kurulunca incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve dosyadaki kağıtlar okunduktan sonra gereği görüldü:

**KARAR :** Tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dosyadaki tutanak ve kanıtlara, bozma kararında açıklanan gerektirici nedenlere göre, Hukuk Genel Kurulu'nca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır. Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır.

**SONUÇ :** Davacı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile, direnme kararının Özel Daire bozma kararında gösterilen nedenlerden dolayı H.U.M.K.nun 429.maddesi gereğince **BOZULMASINA**, istek halinde temyiz peşin harcının geri verilmesine 20.10.2004 gününde, oybirliği ile karar verildi.

**T.C.  
YARGITAY  
6. HUKUK DAİRESİ**

**E. 1994/11935  
K. 1994/12191  
T. 1.12.1994**

- **TAHLİYE DAVASI ( Akde Aykırı Kullanma )**
- **AKDE AYKIRI KULLANIM NEDENİYLE TAHLİYE DAVASI ( Doktor Muayenehanesi Olarak Kullanılması İstenen Yerin Poliklinik Olarak Kullanılması )**
- **KİRALANAN TAŞINMAZIN SÖZLEŞMEYE AYKIRI KULLANILMASI ( Akde Aykırı Kullanım Nedeniyle Tahliye Davası )**
- **İHTAR ( Akde Aykırı Kullanımdan Vazgeçilmesi )**
- **İSTEK DIŞI KARAR VERİLMESİ ( Kat Mülkiyeti Kanununun Uygulanması )**

**818/m.256**

**1086/m.74**

**ÖZET :** Davada; taşınmazın, davalıya doktor muayenehanesi olarak kiraya verildiği, fakat kiracının o yeri 3-4 doktorla birlikte çalıştıkları bir poliklinik haline getirdikleri ve sözleşmeye aykırı kullanımdan vazgeçmesi için yapılan ihtarın etkisiz kaldığı ileri sürülerek, sözleşmenin bozulması ( feshi ) ile kiralananın boşaltılması istenmesi halinde; davanın yasal dayanağını Borçlar Kanununun 256. maddesi hükmü oluşturur. Bu nedenle, sözleşmeye aykırılık durumu olup olmadığının taraf kanıtları toplanarak değerlendirilmesi gerekir. İstek dışına çıkılarak 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası hükümlerinin uygulanması doğru değildir.

**DAVA :** Mahalli mahkemesinden verilmiş bulunan tahliye davasına dair karar, davalı tarafından süresi içinde temyiz edilmiş olmakla; dosyadaki bütün kağıtlar okunup, gereği görüşülüp düşünüldü:

**KARAR :** Dava, akde aykırılık nedeni ile akdin feshi ve kiralananın tahliyesi istemidir. Mahkemece, 634 sayılı Yasa hükümleri karşısında kiralananın tahliyesine karar verilmiş ve hüküm davalı tarafından temyiz olunmuştur.

Davacı vekili; kiralananın 1.2.1993 başlangıç tarihli ve beş yıl süreli yazılı sözleşme ile davalıya doktor muayenehanesi olarak kiraya verildiğini ve fakat kiracının o yeri 3-4 doktorun birlikte çalıştıkları bir poliklinik haline getirdiğini, akde aykırı kullanımdan vazgeçmesi için yapılan ihtarın sonuç vermediğini iddia ile bu davayı açmıştır.

Davalı taraf; akde aykırı kullanım olmadığını, gerek davacının gerekse apartman yönetiminin bu şekilde kullanıma izin verdiğini, davacının istediği fazla kira parasının kabul edilmemesinin bu davaya sebep olduğunu savunarak, davanın reddini istemiştir.

Dava dilekçesindeki açıklamalar karşısında davanın yasal dayanağının Borçlar Kanununun 256. maddesi oluşturmaktadır. O çerçevede iddia ve savunma üzerinde durularak, akde aykırılık durumu olup olmadığının taraf delilleri toplanarak değerlendirilmesi icabeder. Kullanım şeklinin 634 sayılı Yasaya uygun olup olmaması bu davada önemli değildir.



Kullanım o yasaya uygun olsa bile önemli olan kullanımda akde uygunsuzluk olup olmadığı ve varsa o uygunsuzluğun ihtarla rağmen giderilip giderilmediğidir.

Bu itibarla, davadaki iddiaya bağlı kalınarak inceleme yapıp sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, talep dışına çıkılarak 634 sayılı Yasanın 24 ve 33. maddeleri çerçevesinde yazılı gerekçelerle tahliyeye karar verilmesi usul ve yasaya aykırıdır. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır.

**SONUÇ :** Temyiz edilen hükmün yukarıda açıklanan nedenle ( **BOZULMASINA** ), istek halinde peşin alınan temyiz harcının temyiz edene iadesine, 1.12.1994 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

**T.C.**  
**YARGITAY**  
**18. HUKUK DAİRESİ**

**E. 1998/2733**  
**K. 1998/4211**  
**T. 22.4.1998**

- **ESKİ HALE GETİRME ( Meskenin Doktor Muayenehanesi Olarak Kullanılması )**
- **MESKENİN DOKTOR MUAYENEHANESİ OLARAK KULLANILMASI ( Yönetim Planına Aksine Hüküm Bulunmadığı Takdirde Mümkün Olması )**
- **MUAYENEHANE OLARAK KULLANILAN MESKEN ( Yönetim Planına Aksine Hüküm Bulunmadığı Takdirde Mümkün Olması )**

**634/m.24,33**

**ÖZET :** Meskenin doktor muayenehanesi olarak kullanılması yönetim planına aksine bir hüküm bulunmadığı takdirde mümkünse de, bu konudaki davalarda mesken niteliğindeki bağımsız bölümün kullanım tarzının doktor muayenehanesi deyimine uygun olup olmadığının tespiti gerekir.

**DAVA :** Dava dilekçesinde eski hale getirme ve tahliye istenilmiştir. Mahkemece davanın reddi cihetine gidilmiş, hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

**KARAR :** Davada, tapuda mesken olarak kayıtlı olduğu iddia olunan bağımsız bölümde FAZ. Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezi çalıştırıldığından bahisle bağımsız bölümün mesken olan eski hale getirilmesi ve kiracının tahliyesine karar verilmesi istenmiş, yargılama sırasında ileri sürülen iddia ve gösterilen şahit beyanlarından ayrıca bu faaliyetin diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız edici boyutlara ulaştığı ileri sürülmüştür.

Kat Mülkiyeti Kanununun 24. maddesine yönelik olarak yerleşmiş uygulamaya göre meskenin doktor muayenehanesi olarak kullanılmasına yönetim planına aksine bir hüküm bulunmadığı takdirde cevaz verilmekte ise de, bu konudaki davalarda mesken niteliğindeki bağımsız bölümün kullanım tarzının "doktor muayenehanesi" deyimine uygun olup olmadığının tespiti gerekir.

Tababet ve Şuabatı Hakkındaki Kanun ile bu kanun esas alınarak çıkarılan yönetmeliklerde her bir uzmanlık alanındaki muayenehanelerde, hangi işlerin yapılabileceği, hangi işlerin yapılamayacağı belirtilmiştir. Fizik tedavi uzmanı olduğu anlaşılan davalının muayenehane olarak kullanıldığı bildirilen yerde uzmanlığının gerektirdiği tüm aletlerin bulunduğu ve gerekli fizik ortamının ( yatak, kabul odaları vs. ) sağlandığı, tedavide kullanılan yardımcı personelin dahi görev aldığı anlaşılmaktadır. Tedavi de dahil tüm uzmanlık faaliyetlerini kapsadığı anlaşılan bu yerdeki kullanımın, yukarıda sözü edildiği üzere muayenehane niteliğinde olup olmadığı, fizik tedavi uzmanlarının muayenehanelerde yapmalarına müsaade edilen faaliyetlerin karşılaştırılması ile açıklığa kavuşacaktır. O nedenle yukarıda sözü edilen yasa ve yönetmelik hükümlerinin uygulanmasından sorumlu görevlerde bulunan uzman bir kişinin marifeti ile yeniden keşif yapılarak bu konuda hasıl olacak uygun sonuca göre karar verilmelidir.

Bundan ayrı; meskenin tapu kaydına uygun eski hale getirilmesi ve tahliyeye ilişkin talep, dava dilekçesi ve dosya içeriğinden anlaşıldığına göre yapıdaki diğer bağımsız bölümleri mesken olarak kullanan maliklerin bu faaliyetten duydukları rahatsızlığa dayandırılmaktadır.

Yargılama sırasında ileri sürülen iddia ve şahidin beyanına göre spastik çocukların tedavisinin yapıldığı yerde bu sebeple meydana gelen ses ve bağırtılar ayrıca rahatsızlık verecek boyutlara ulaşmaktadır. Çoğun içinde azın da dikkate alınması gerekeceği ilkesi doğrultusunda, yukarıda önerilen tahkikat sonucunda dava konusu bağımsız bölümün muayenehane niteliğinde kullanıldığı anlaşılabilir, ileri sürülen ve mevcudiyeti anlaşılan rahatsızlığın giderilmesine yönelik önlemler ve yasaklamalar dahi belirlenmeli ve Kat Mülkiyeti Kanununun 33. maddesi hükmü uyarınca gerekli karar verilmelidir.

Mahkemece öncelikte tapu kayıtları getirtilip dava konusu yerin niteliği, davacı ve davalıların sıfatları tespit edilmeli ve ondan sonra açıklanan istikametlerde tahkikat ikmal edilip hasıl olacak sonuca göre karar verilmelidir.

**SONUÇ :** Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 22.4.1998 gününde oybirliğiyle karar verildi.